



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД**  
**Рев 2167/2022**  
**23.03.2022. године**  
**Београд**

**У ИМЕ НАРОДА**

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Добриле Страјина, председника већа, Гордане Комненић и Драгане Миросављевић, чланова већа, у парници тужилаца АА из ..., ББ из ... и ВВ из ..., чији је заједнички пуномоћник Наталија Ћоровић, адвокат из ..., против тужених ГГ из ..., чији је пуномоћник Милорад Роглић, адвокат из ... и ДД из села ..., Општина ..., Република ..., ради утврђења, одлучујући о ревизији туженог ГГ, изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 6827/20 од 30.09.2021. године, у седници одржаној 23.03.2022. године, донео је

**ПРЕСУДУ**

**ОДБИЈА СЕ**, као неоснована, ревизија туженог ГГ из ..., изјављена против дела става првог изреке пресуде Апелационог суда у Београду Гж 6827/20 од 30.09.2021. године, којим је потврђена пресуда Вишег суда у Београду П 4745/19 од 01.07.2020. године, у ставу другом, трећем и четвртном изреке.

**Образложење**

Пресудом Вишег суда у Београду П 4745/19 од 01.07.2020. године, ставом првим изреке, одбијен је тужбени захтев тужилаца којим су тражили да се утврди да је раскинут и да не производи правно дејство уговор о суинвестирању и заједничкој изградњи, оверен пред Другим општинским судом у Београду 03.09.2017. године под бр. Ов. ../07, анекс уговора о суинвестирању и заједничкој изградњи оверен пред Другим општинским судом у Београду 13.05.2008. године, под бр. Ов. ../08, анекс уговора о суинвестирању и заједничкој изградњи оверен пред Другим општинским судом у Београду 16.06.2008. године под бр. Ов. ../08, анекс уговора о суинвестирању и заједничкој изградњи оверен пред Другим општинским судом у Београду 05.05.2008. године под бројем Ов. ../08, Споразум о коначној деоби стамбених јединица у новоизграђеном бесправном стамбеном објекту у Ул. ... бр. ..., у Београду, оверен пред Првим основним судом у Београду 20.02.2012. године, под бр. Ов. ../2012, што би тужени били дужни да признају и трпе и предају тужиоцима у посед породичну стамбену зграду у Београду у Ул. ... бр. ..., на к.п. бр. ... КО ..., ослобођен од свих лица и ствари. Ставом другим изреке, усвојен је тужбени захтев тужилаца, у делу којим су тражили да се утврди да је ништав и без правног дејства Споразум о коначној деоби стамбених јединица у новоизграђеном бесправном стамбеном објекту у Ул. ... бр. .. у Београду, оверен пред Првим основним судом у Београду 20.02.2012. године, под бр. Ов. ../2012, што су тужени дужни да признају и трпе. Ставом трећим изреке, усвојен је

тужбени захтев тужилаца, па су тужени обавезани да им предају у посед и то: тужиоцу ВВ стан бр. ..., у нивоу приземља нето површине 57,12 м<sup>2</sup>, у Ул. ... бр. .. у ..., на к.п. бр. .. КО ..., а тужиоцима АА и ББ, као солидарним повериоцима, стан бр. .. у нивоу подрума, нето површине 48,21 м<sup>2</sup>, у Ул. ... бр. .. и стан бр. ..., у нивоу првог спрата, нето површине 57,12 м<sup>2</sup> у Ул. ... бр. .. у Београду, на к.п. бр. .. КО ..., ослобођен од свих лица и ствари. Ставом четвртим изреке, одлучено је да свака странка сноси своје трошкове поступка.

Апелациони суд у Београду је, пресудом Гж 6827/20 од 30.09.2021. године, ставом првим изреке, потврдио пресуду Вишег суда у Београду П 4745/2019 од 01.07.2020. године, а жалбу тужилаца изјављену против става првог и четвртог изреке и жалбу тужених изјављену против става другог, трећег и четвртог изреке, одбио као неосноване. Ставом другим изреке, одбачена је жалба тужилаца изјављена против става трећег изреке пресуде Вишег суда у Београду П 4745/19 од 01.07.2020. године, као недозвољена. Ставом трећим изреке, одбијен је захтев тужилаца за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужени ГГ је изјавио благовремену ревизију против дела побијане пресуде којом је првостепена пресуда потврђена у ставовима другом, трећем и четвртог изреке, због битне повреде одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Тужиоци су доставили одговор на ревизију туженог ГГ.

Врховни касациони суд је испитао правноснажну пресуду, у побијаном делу, на основу члана 408. Закона о парничном поступку ("Службени гласник РС", бр. 72/11 ... 18/20) и утврдио да је ревизија неоснована.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности, а ревизијом се не указује на друге битне повреде прописане одредбом члана 407. став 1. тачке 2. и 3. истог Закона.

Према утврђеном чињеничном стању, тужиоци су власници претходно постојећег стамбеног објекта у Београду, у Ул. ... бр. ..., изграђеног на к.п. бр. .. КО ..., са обимом удела и то: тужилац ВВ од 1/2, а тужиоци ББ и АА са обимом удела од по 1/4. Уговор о суинвестирању и заједничкој изградњи од 01.09.2007. године, оверен пред Другим општинским судом у Београду, под бр. Ов ../07, ДД, ЋЋ и ВВ, су, у својству инвеститора, закључили са ГГ, као суинвеститором и извођачем радова, а предмет тог уговора је уређење међусобних односа инвеститора и суинвеститора поводом адаптације, проширивања и надградње постојеће стамбене зграде на к.п. бр. .. старог премера, односно к.п. .. новог премера. Инвеститори су уложили своје право својине на кући кућни бр. .. и кући кућни бр. .. у Ул. ..., на наведеним парцелама, као и своје право коришћења истих, а ради остваривања права на накнаду у виду власништва на делу адаптираног, проширеног и надзиданог новоизграђеног објекта, док се суинвеститор обавезао да организује и припреми извођење градње на адаптацији, надзиђивању и проширивању новог објекта, ради стицања права својине на деловима новосаграђеног објекта, према условима из тог уговора и урбанистичко-техничким

условима, односно акту издатом од стране надлежног органа. Уговором је предвиђено да инвеститорима припадају у својину конкретни станови. Решењем о одобрењу за изградњу Градске општине ... бр. ../08 од 14.05.2009. године, инвеститорима ДД, ЂЂ и ВВ, је одобрено да могу да дограде, надзидају и реконструишу стамбени објекат у Ул. ..., на грађевинској парцели која је настала од к.п.бр. .. старог премера, односно .. новог премера КО ... . На основу изјаве оверене пред Другим општинским судом у Београду под Ов бр. ../08 од 16.06.2008. године, ДД, ВВ и ЂЂ, као инвеститори, су се сагласили да своје међусобне власничке односе регулишу тако да је ВВ инвеститор, власник и носилац одобрења за реконструкцију и изградњу два стана, улаз лево и десно на нивоу приземља ... бр. .., стан бр. .., површине 39,91 м<sup>2</sup> и стан бр. .. површине 50,77 м<sup>2</sup>, а ЂЂ, на улазу бр. .., Улице ... бр. .. у нивоу сутерена, улаз десно, стан бр. .., површине 44,60 м<sup>2</sup>, на основи спрата исти улаз, стан бр. .., површине 50,77 м<sup>2</sup>. Споразумом о коначној деоби стамбених јединица у новоизграђеном бесправном објекту у Ул. ..., који је оверен пред Првим основним судом у Београду Ов бр. ../2012 од 20.02.2012. године, уговорне стране ДД, ЂЂ, ВВ и ГГ, су се сагласиле да извођачу радова и инвеститору ГГ остављају нови рок за извршење својих обавеза предвиђених основним уговором и припадајућим анексима, те да исте предметне станове и целокупни стамбени објекат изгради по систему "кључ у руке" најкасније до 01.09.2012. године, а у случају да извођач и инвеститор ГГ не испуни све уговорене обавезе у том року, уговорне стране су сагласне да се покрене судски поступак пред надлежним судом за раскид основних уговора, као и свих припадајућих анекса и тог Споразума. Наведени Споразум није потписала ЂЂ, која је током ове парнице преминула, а њени правни следбеници су тужиоци АА и ББ. Тужени ГГ тужиоцима није предао изграђене станове у новоизграђеном објекту.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, правилно су нижестепени судови закључили да је Споразум о коначној деоби стамбених јединица у новоизграђеном бесправном објекту у Београду у Ул. ... бр. .., оверен пред Првим основним судом у Београду 20.02.2012. године под бр. Ов ../2012, ништав, јер у његовом закључењу није учествовала ЂЂ, као један од власника и инвеститора новоизграђене стамбене зграде у Београду у Ул. ... бр. .., па су правилно обавезани тужени да тужиоцима предају у посед станове који су за њих изграђени у новоизграђеном објекту у Београду у Ул. ... бр. ... .

Одредбом члана 15. став 4. Закона о основама својинско-правних односа, прописано је да за предузимање послова који прелазе оквир редовног управљања (отуђење целе ствари, промена намене ствари, издавање целе ствари у закуп, заснивање хипотеке на целој ствари, заснивање стварне службености, веће поправке и слично), потребна је сагласност свих сувласника.

Уговор о грађењу прописан је одредбама члана 630.-647. Закона о облигационим односима, тако што је то уговор о делу којим се извођач обавезује да према одређеном пројекту сагради у уговореном року одређену грађевину на одређеном земљишту или да на таквом земљишту, односно на већ постојећем објекту, изврши какве друге грађевинске радове, а наручилац се обавезује да му за то исплати одређену цену (члан 630. став 1.).

На основу одредбе члана 607. став 1. Закона о облигационим односима, посленик је дужан да изврши дело како је уговорено и по правилима посла. Посленик је дужан предати наручиоцу изграђену или оправљену ствар, на основу одредбе члана 613. став 1. истог закона.

Уговор који је противан принудним прописима, јавном поретку или добрим обичајима је ништав ако циљ повређеног правила не упућује на неку другу санкцију или закон у одређеним случајевима не прописује што друго, на основу одредбе члана 103. став 1. Закона о облигационим односима.

У конкретном случају, Споразум од 20.02.2012. године није потписала ЂЂ, правни претходник тужилаца АА и ББ, а пошто је предмет тог Споразума предузимање послова који прелазе оквир редовног управљања сувласничком непокретношћу, следи да је он ништав, јер је супротан одредби члана 15. став 4. Закона о основама својинскоправних односа, како су правилно закључили нижестепени судови. Пошто је тужени ГГ, на основу уговора о суинвестирању и заједничкој изградњи овереним пред Другим општинским судом у Београду 03.09.2007. године под бр. Ов ../07, изградио тужиоцима станове у стамбеној згради у Београду, у Ул. ... бр. ..., следи да је дужан да им те станове преда, па је тужбени захтев тужилаца за испуњење те обавезе тужених основан, у смислу одредбе члана 262. став 1. Закона о облигационим односима, којом је прописано да је поверилац у обавезном односу овлашћен да од дужника захтева испуњење обавезе, а дужник је дужан испунити је савесно у свему како она гласи.

Наводима ревизије ревидента о томе да се предметни Споразум искључиво односи на поднете захтеве за легализацију – позакоњење и да може да се сматра потврдом поднетих захтева, са својинским правима инвеститорима који су их поднели, не доводи се у сумњу правилност закључка нижестепених судова о ништавости тог правног посла. Предмет Споразума је располагање сувласника њиховом сувласничком непокретношћу, па је за пуноважност тог правног посла неопходно да у њему учествују сви сувласници, што овде није случај, јер један од сувласника (ЂЂ), Споразум није потписала.

Неосновани су наводи ревизије ревидента да тужиоци нису испунили своје уговорне обавезе и да због тога он није дужан да им преда изграђене станове. Супротно тим наводима ревизије ревидента, обавеза тужилаца на основу уговора о суинвестирању и заједничкој изградњи од 03.09.2007. године, била је да стамбену зграду и парцелу на којој се налази предају суинвеститору (туженом ГГ), испражњену од лица и ствари одмах по добијању одобрења за градњу новог стамбеног објекта. Ту обавезу су они испунили на начин уговорен у одредби члана 3. наведеног уговора којим су инвеститори уложили своје право својине на кући кући бр. .. и кући кући бр. .. у Ул. ..., као и своје право коришћења к.п. бр. .., уписане у ЗКУЛ .. КО ... и к.п. бр. .. старог премера, уписане у ЗКУЛ .. КО ..., а ради остваривања права на накнаду у виду власништва на делу адаптираног, проширеног и надзиданог објекта, тако што су се из свог објекта ислели и предали га ревиденту, док он није испунио своју уговорну обавезу да им преда изграђене станове па тужиоци основано траже обавезивање туженог на ту чинидбу. Због тога су неосновани наводи ревизије ревидента о погрешној примени материјалног права.

Правилна је и одлука о трошковима парничног поступка јер је донета правилном применом одредбе члана 153. став 2. Закона о парничном поступку, имајући у виду његов исход.

Из наведених разлога, Врховни касациони суд је одлуку као у изреци донео применом одредбе члана 414. став 1. Закона о парничном поступку.

**Председник већа – судија  
Добрила Страјина,с.р.**

**За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Марина Антонић**